



主辦單位 | 臺北市政府都市發展局
執行單位 | 長豐工程顧問股份有限公司

臺
北
市



2020

專家學者座談會

跨域發展 | 地用規劃 | 保育韌性 | 多元風貌

地用規劃

臺北市現況 | 重點議題

臺北市主要計畫銜接全國國土計畫及劃設國土功能分區之應辦規劃及相關作業委託專業服務案

臺北市

國

土



1

臺北市 現況說明

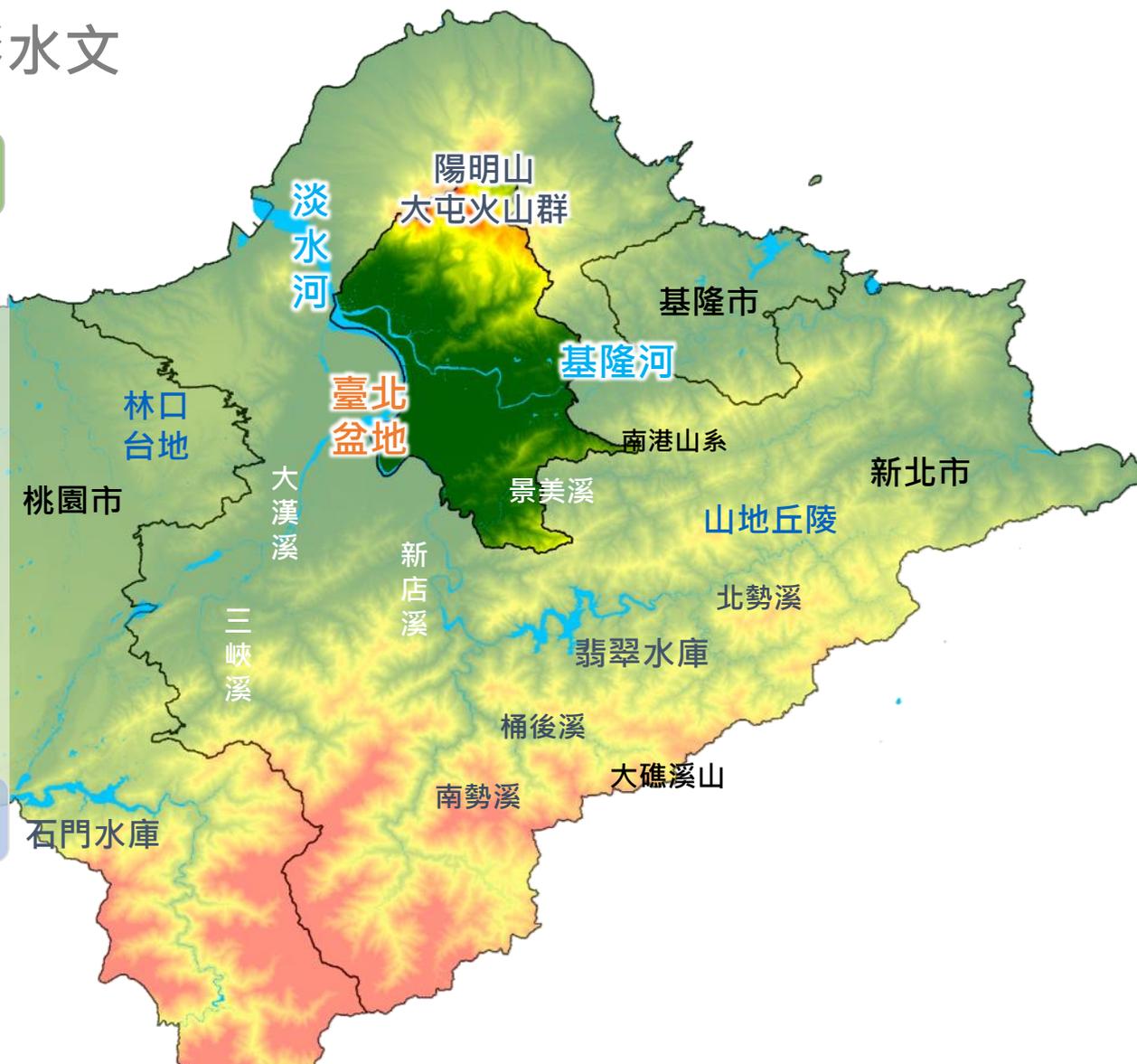
自然環境 地形水文

地形豐富多變

- 臺北盆地: 連接台北市，為新北市主要發展核心
- 大屯火山群: 整個山系大致由北向南延伸至圓山、大直與內湖等地，地勢逐漸趨緩
- 西部麓山帶: 東南側的丘陵地區，包括東北側崁腳斷層以南的五指山系、東側的松山丘陵、南側新店、中和、土城等地的山區

水系豐富

- 以淡水河為主，由三大支流由西大漢溪、由南新店溪及由東基隆河，匯集而成流進臺北盆地



臺北市都市發展主要集中在**臺北盆地及淡水河流域**
 臺北盆地外圍以山岳丘陵及水庫供水區為主

人口特性

近五年人口成長下降



自然成長近三年下滑，社會成長為負成長



109年3月底
臺北市總人口約 **263.5** 萬人

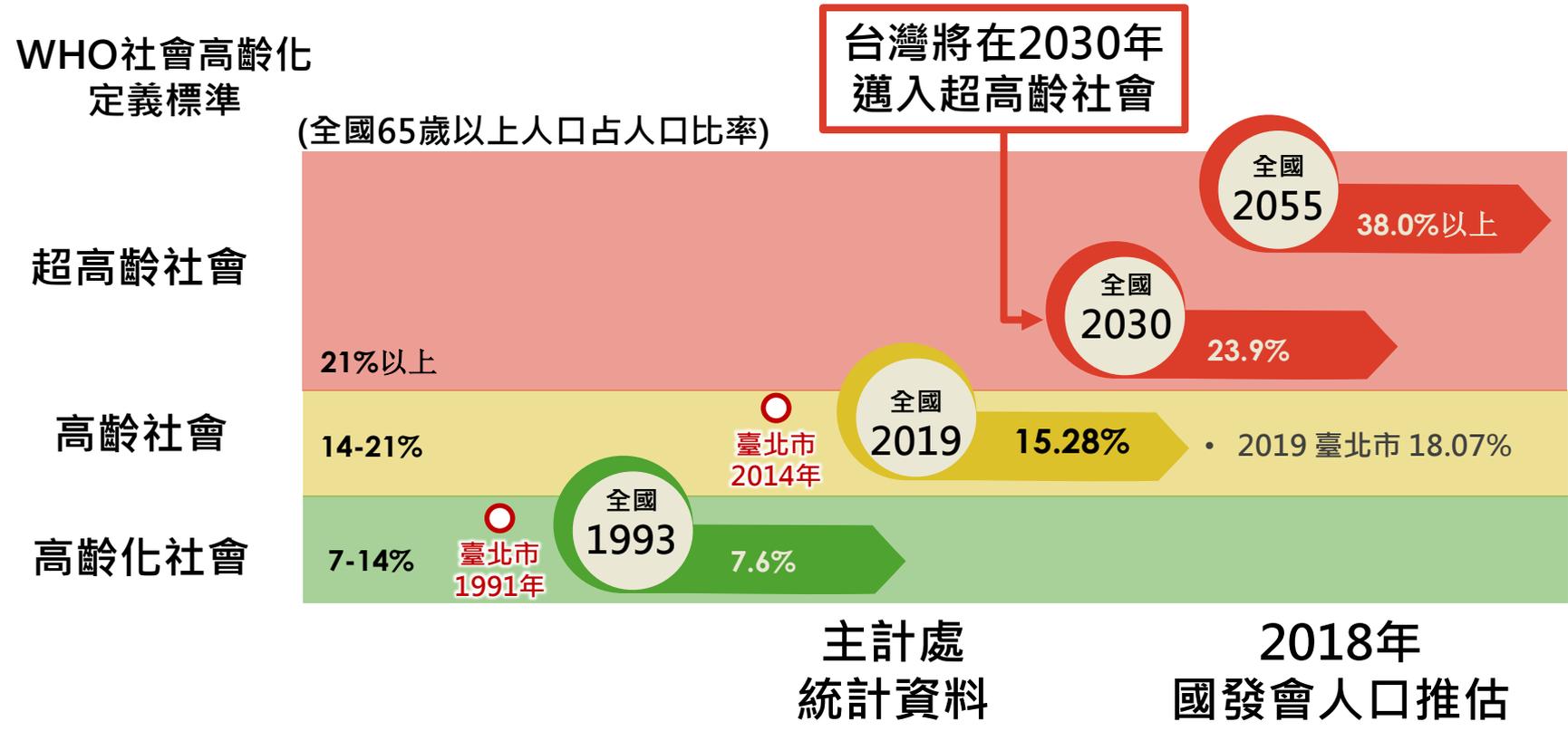
- 【81~98年】
人口波動遞減，社會遷出高於自然成長
- 【98~104年】
人口增加趨勢，100年自然成長明顯提升(當年推出祝你好孕)
- 【105~107年】趨緩成長期

近20年人口數約介於261至270萬間

- 臺北市總成長受**遷出人口**影響最大。
- 臺北市遷出往新北市人口占33.19%(49,101人)，往桃園市占7.07%(10,472人)。
(內政部戶政司107年統計資料)

人口特性

社會高齡化定義為65歲以上老年人占人口比率
 高齡化社會:7-14% / 高齡社會:14-21% / 超高齡社會:21%以上



資料來源:內政部主計處108.06統計資料、107.08國發會人口推估報告

交通運輸系統 現有捷運路網+公共運具整合

都會區高流動能量



6+2 條捷運路線
本市73+4站，13處交會場站

16 條幹線公車

15 條公車專用道，長60km
6.3 億人次/年、173 萬人次/日

409 個 YouBike 站點
共15,452 輛自行車
租借次數達2,804 萬車次/年 (+7.68%)

流動能量擴大市中心範圍
→ 「二點多心」都市形態

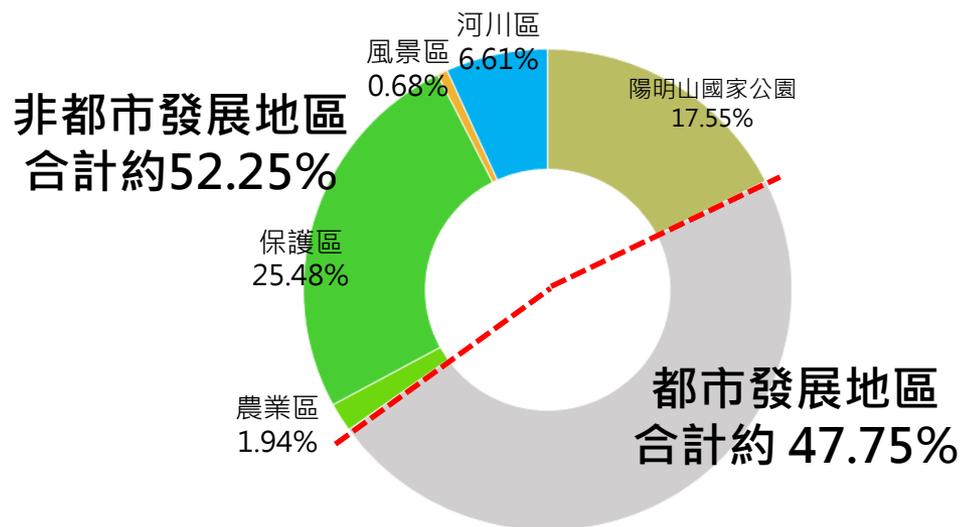


34.1% 使用公共運輸比例
(捷運+市區公車) **全臺最高**

土地使用 土地使用現況



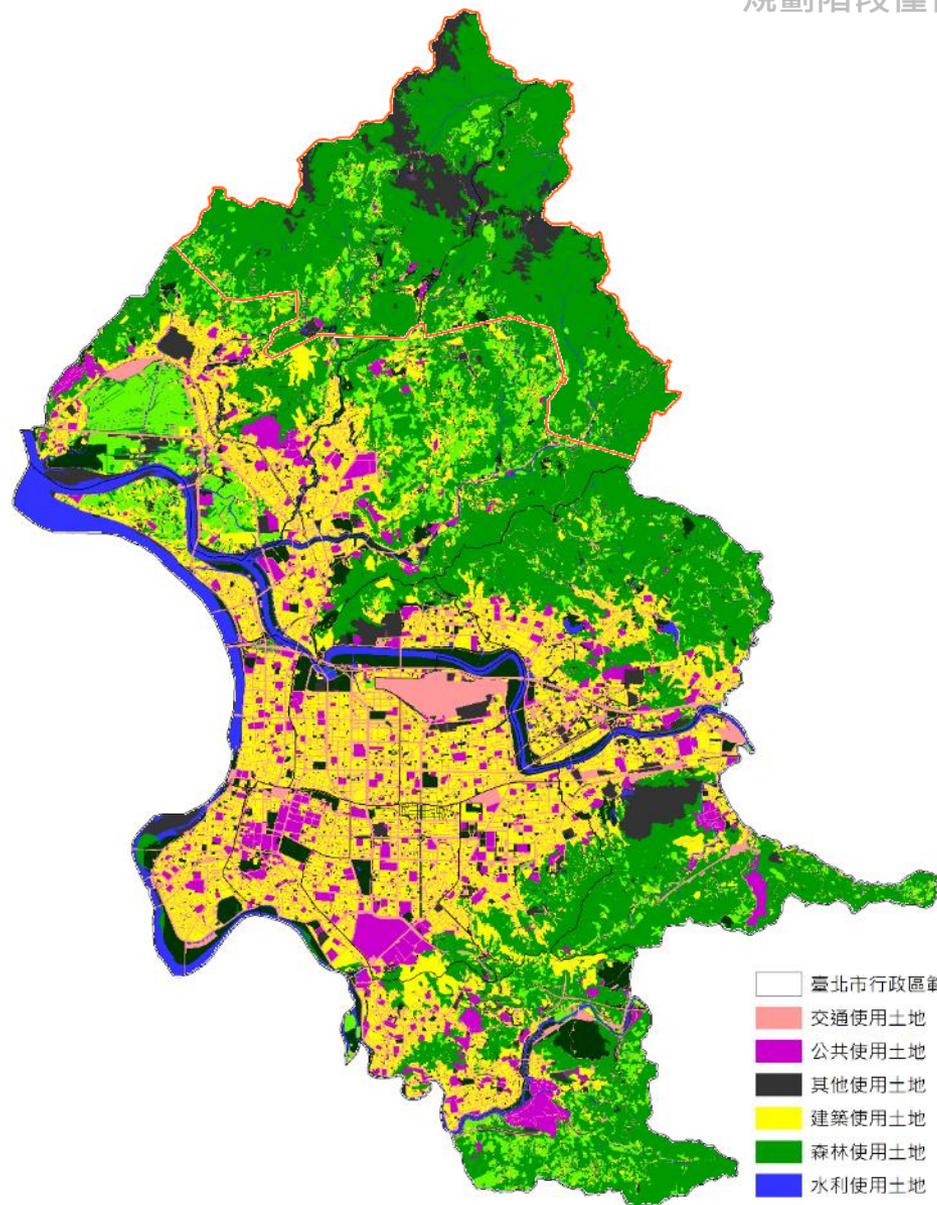
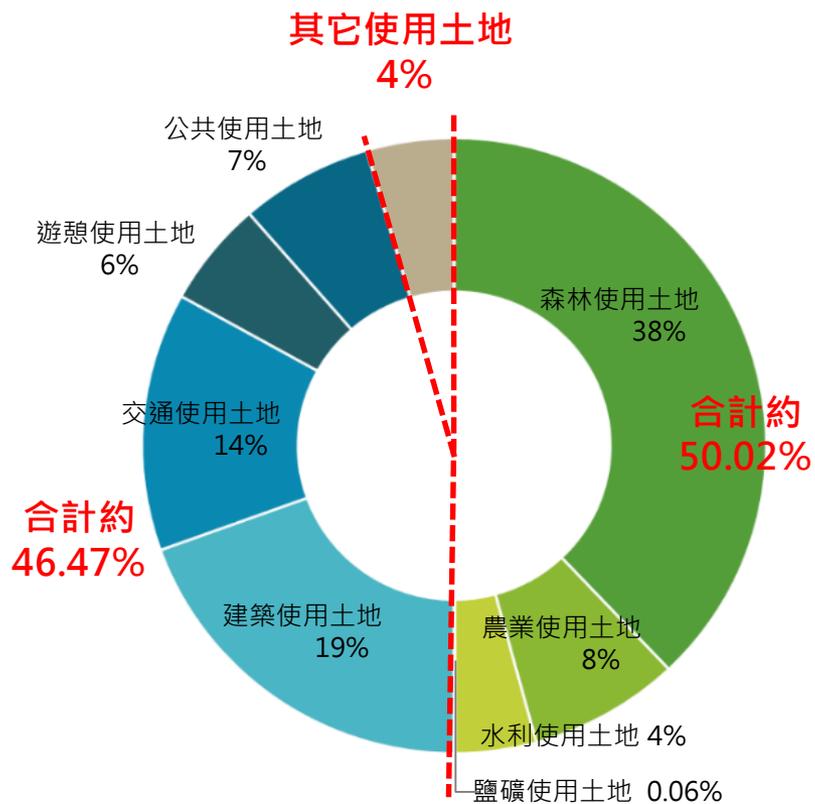
- 臺北市縣市界
- 農業區
- 保護區
- 風景區
- 河川區
- 陽明山國家公園
- 都市發展用地



類別		面積(公頃)	比例
都市發展用地		12,978.42	47.75%
非都市發展用地	農業區	527.98	1.94%
	保護區	6,924.43	25.48%
	風景區	185.53	0.68%
	河川區	1,795.27	6.61%
	其他(陽明山國家公園)	4,768.35	17.55%
合計		27,179.97	100.00%

資料來源：108年下半年之臺北市都市計畫面積統計表(臺北市都發局都市測量科)

土地使用 國土利用調查



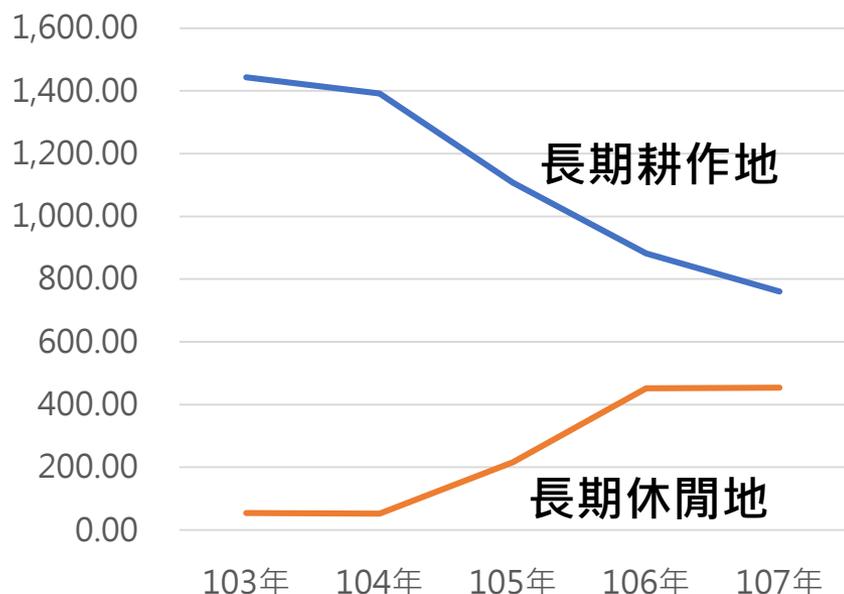
- 臺北市行政區範圍界線
- 交通使用土地
- 公共使用土地
- 其他使用土地
- 建築使用土地
- 森林使用土地
- 水利使用土地
- 礦鹽使用土地
- 農業使用土地
- 遊憩使用土地

國土利用調查面積與
土地使用管制分區面積相近

土地使用 農耕地現況

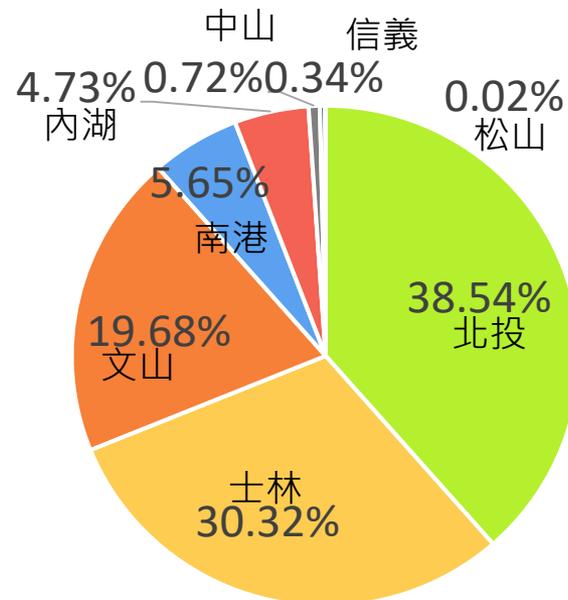
農業耕地面積逐年減少

103-107年台北市農耕面積變化



註:長期休閒地:係指耕地長期荒蕪,未種植作物之土地
資料來源:行政院農業委員農糧署,本計畫繪製。

107年各行政區農耕地面積分布比例

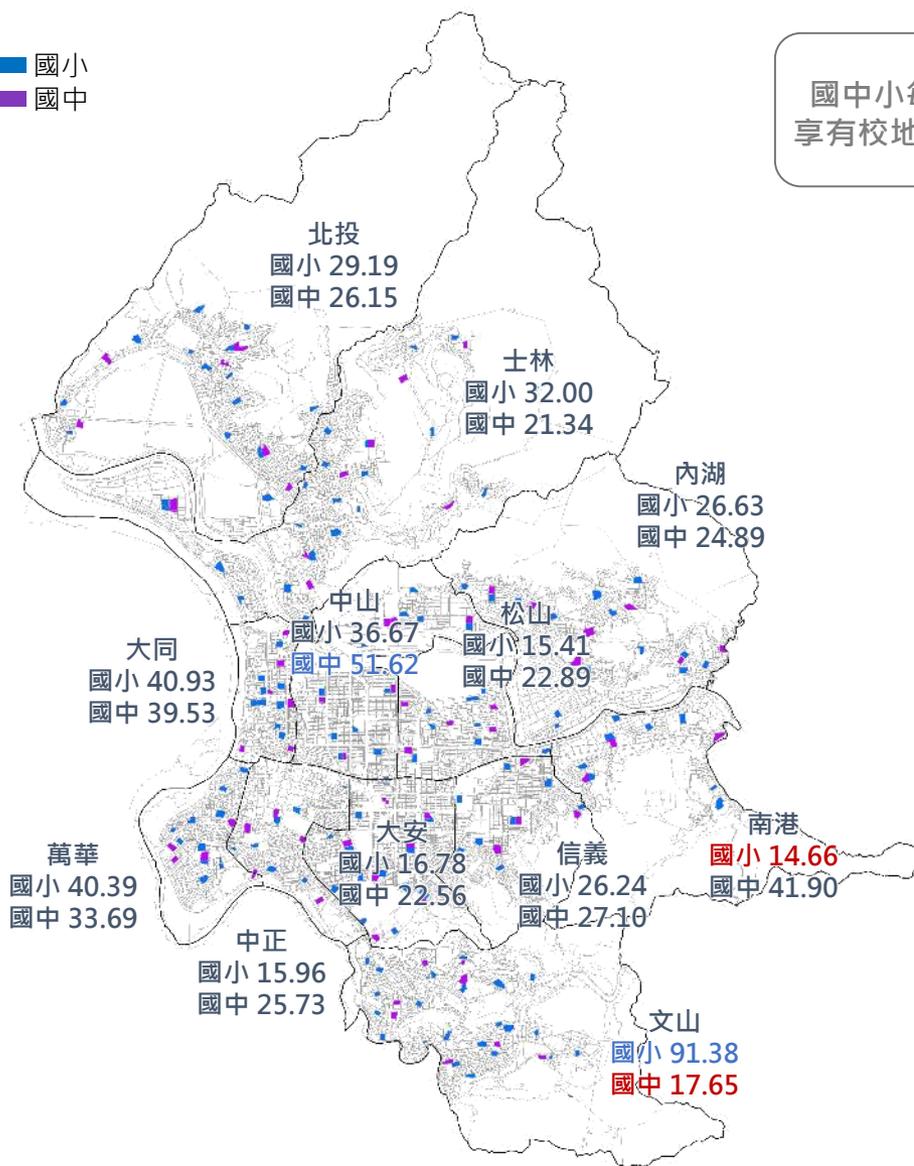


資料來源:臺北市統計年報,本計畫繪製。

- ▶ 透過農耕面積變化得知,本市長期休閒地由53公頃增加至454.16公頃。
- ▶ 本市農耕面積最大之行政區為北投區,從98年至107年該行政區耕地減少87.75公頃

土地利用 重要公共設施：學校

■ 國小
■ 國中



(單位：平方公尺/人)

$$\text{國中小每生享有校地面積} = \frac{\text{(現況劃設面積-公設專檢建議變更為其他用地面積)}}{\text{依本案推計125年國中小人口數}}$$

教育部國民小學及國民中學設施設備基準

國小 **13.8** 平方公尺

國中 **16.7** 平方公尺

現況規劃各行政區每生至少享有

國小 **14.66** 平方公尺

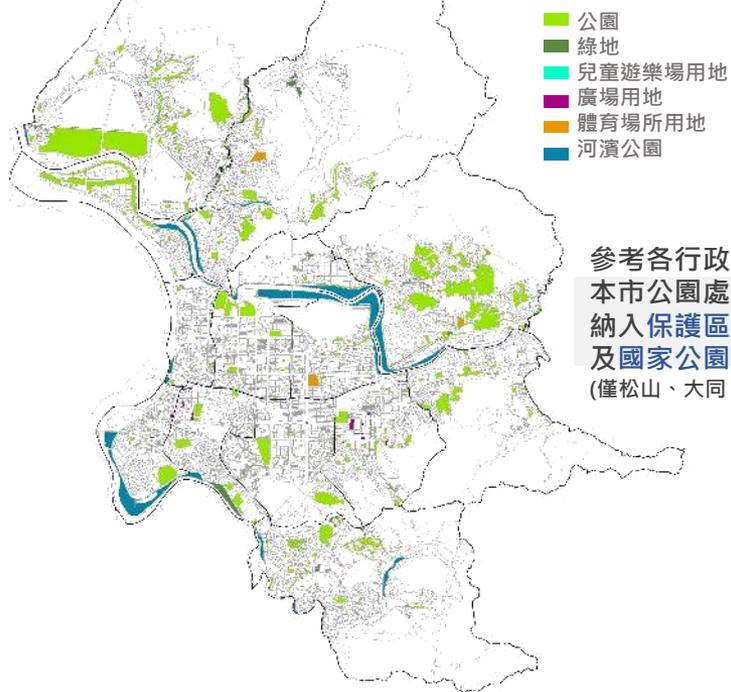
國中 **17.65** 平方公尺

現況劃設已滿足未來需求

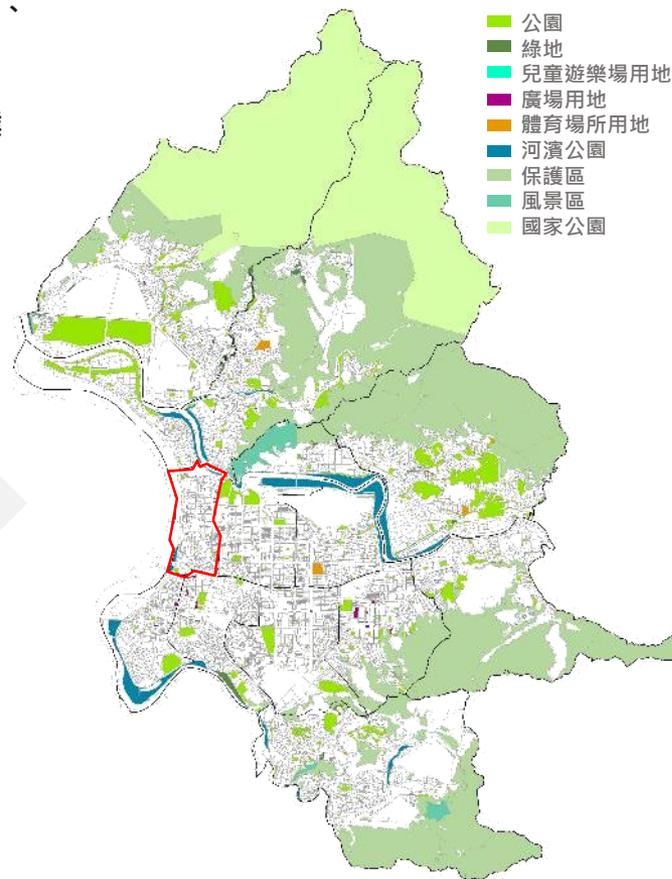
土地利用 重要公共設施：綠地

劃設標準
都市計畫地區10%

- 都市計畫定期通盤檢討實施辦法#18條檢討標的：公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、體育場所
- 將河濱公園納入公園綠地檢討標的
- 若將本市居住生活圈納入考量，本市之公園綠地可及性與易達性高，每人平均綠地面積尚足夠。



參考各行政區檢討方式、本市公園處綠資源定義納入保護區、風景區及國家公園為檢討標的。
(僅松山、大同、萬華未增加面積)



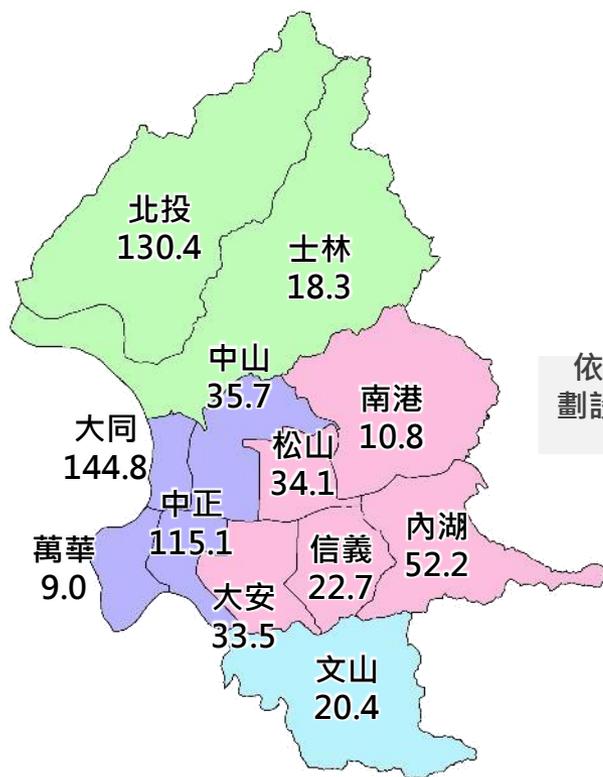
(單位：公頃)		松山	信義	大安	中山	中正	大同	萬華	南港	文山	內湖	士林	北投
劃設標準		93	112	114	137	76	57	89	315	218	316	624	568
公園、綠地、兒遊 廣場、體育場、 河濱公園	現況	117	62	64	170	97	21	141	143	80	371	281	348
	供需檢核 (現況-需求)	24	-50	-50	33	21	-36	52	-172	-138	55	-343	-220
上述綠資源再包含 保護區、風景區及 國家公園	現況	117	412	117	367	107	21	141	1402	1243	2012	4104	3753
	供需檢核 (現況-需求)	24	300	3	230	31	-36	52	1087	1025	1696	3480	3185

土地利用 重要公共設施：醫療

行政院衛生署全國醫療網計畫

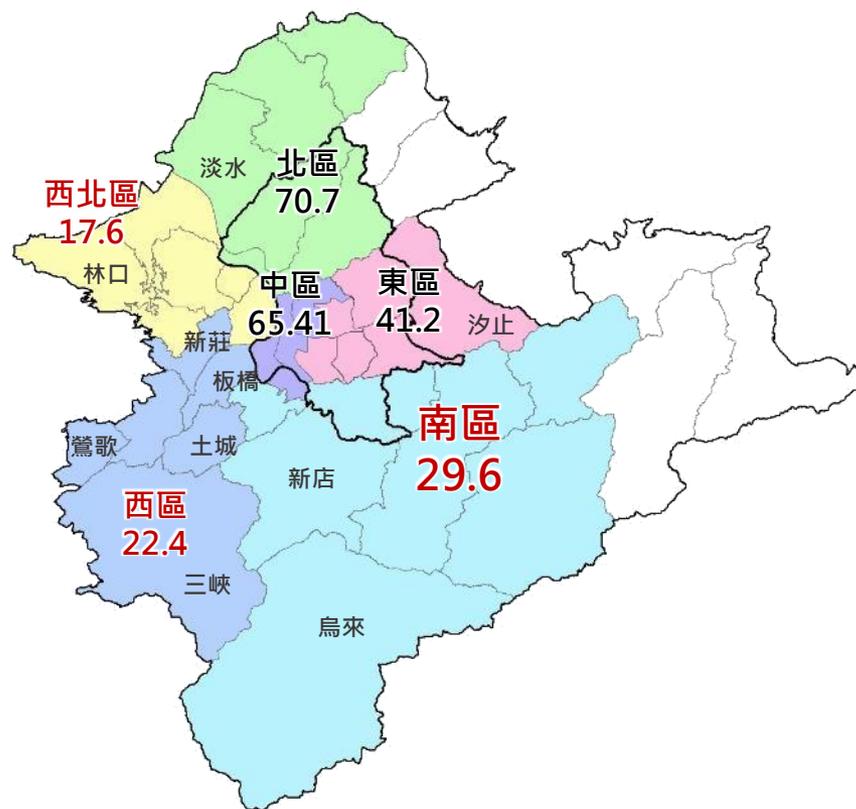
急性病床比 **35** 床/萬人

- 全國醫療網計畫(衛生署(民98年))計畫目標：35床急性病床數/萬人/次分區
- 「2020健康國民白皮書」：將急性病床比列為確保醫療資源合理分配目標



臺北市急性病床比(床/萬人)

依行政院衛生福利部
劃設醫療區域及次分區
分析醫療資源



臺北二級醫療區域急性病床比(床/萬人)

**臺北市所涉及之南區次分區
急性病床數醫療資源較缺乏**

臺北市

國

土



2

重點議題

城市願景架構 臺北市

臺北市未來願景

國土保育、都市再生

願景

發展
主軸

跨域發展

鞏固首都圈
發展核心地位
提升城市競爭力

地用規劃

土地有序適性利用
資源合理配置

保育韌性

強化土地保育保安
調適及城市韌性

多元風貌

都市更新
營造健康多元城市

建議

專家學者
座談會



經工作會議、局規劃會報，收斂議題範疇

12主題、19課題

議題
彙整

建議

都市空間發展指導原則及策略

氣候變遷調勢策略

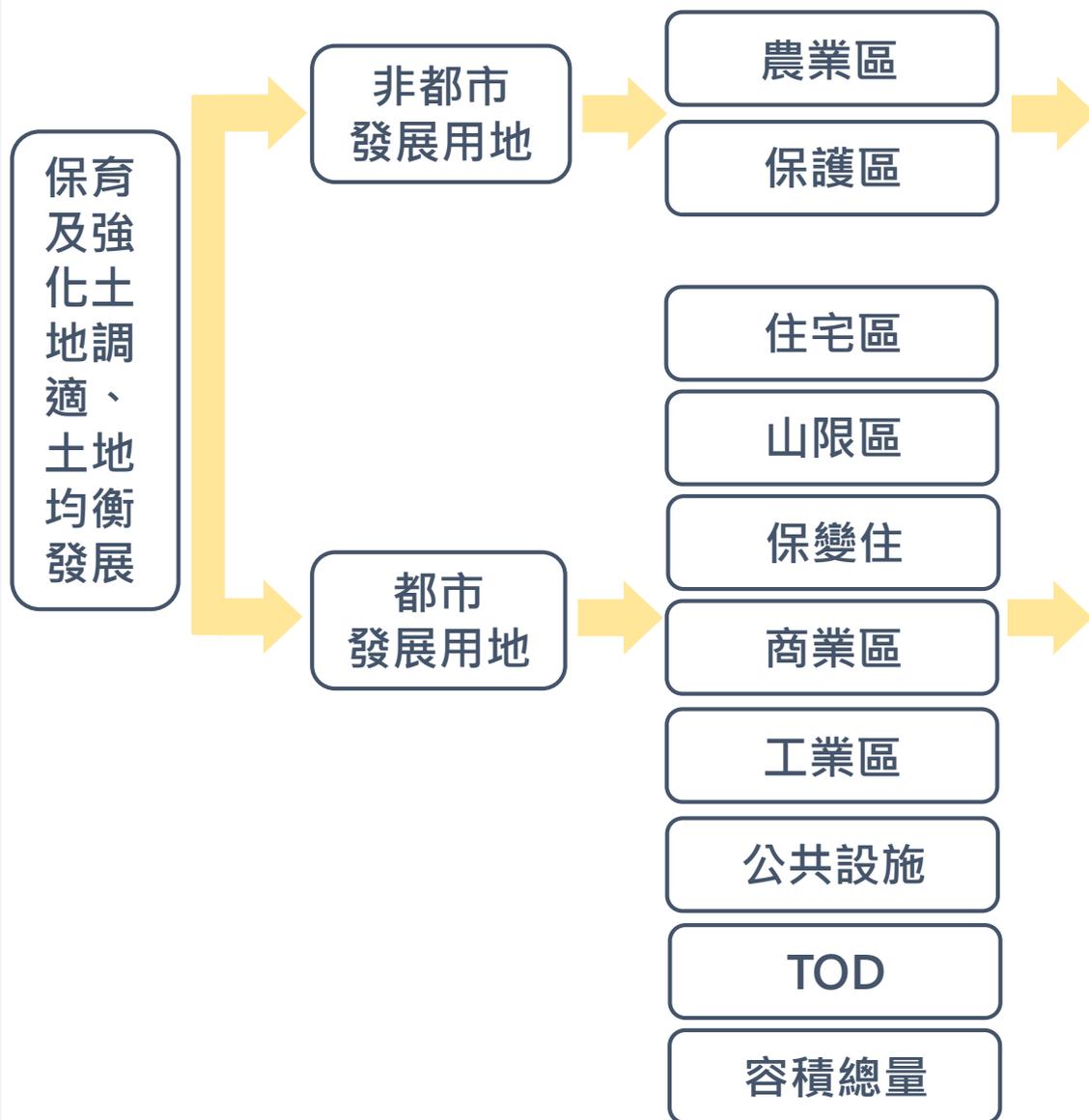
部門空間發展策略

成長管理策略

空間
策略

回饋

重點議題架構



- 一. 農業區以農業生產為主，輔導農地活化與轉型。
 - 二. 保護區強化國土保安、水土保持。
 - 三. 邊緣地區面臨都市開發壓力，須強化整體規範，避免過量開發與違規使用。
-
- 四. 山限區及保變住地區以加強山坡安全管理，嚴格審查為原則，並適時檢討。
 - 五. 商業區多元彈性使用，振興與促進地區發展。
 - 六. 鞏固整體產業與空間布局，提升產業城市競爭力。
 - 七. 容積總量管制管控與措施，維持環境品質。
 - 八. 擴大TOD發展適用地區，開放TOD 2.0。
 - 九. 公共設施複合使用，以共享原則朝向EOD發展。
 - 十. 土地使用調整應兼顧便利與環境品質。



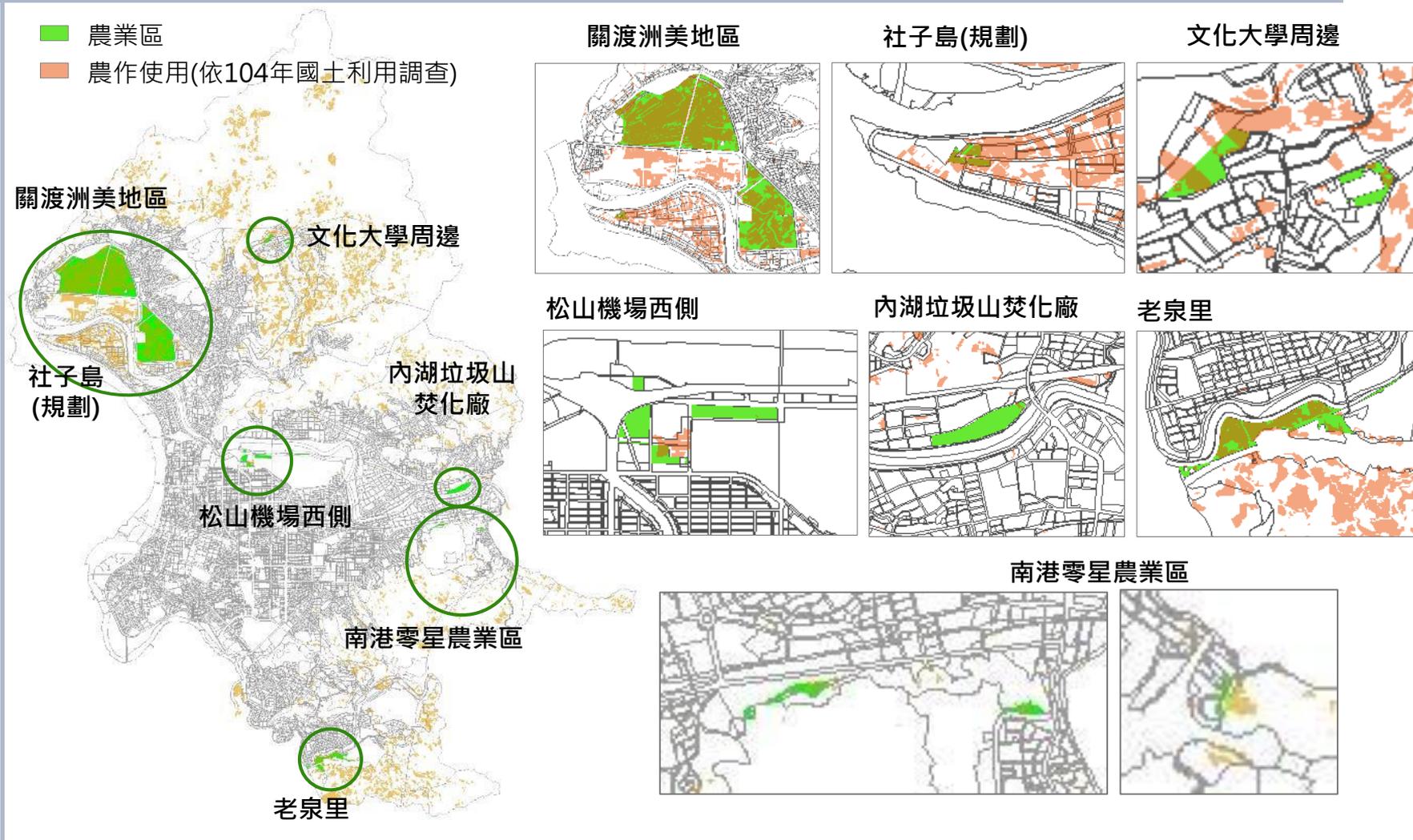
非都市 發展用地

重點議題

	農業區	保護區
空間場址	<ul style="list-style-type: none"> 關渡平原與洲美地區 文化大學周邊 松山機場西側 南港零星農業區 老泉里 	<ul style="list-style-type: none"> 文山區 內湖區 信義區 南港區 士林芝山岩地區 北投區
相關法規與政策指導	<ul style="list-style-type: none"> 全國國土計畫-都市計畫配合事項： 「直轄市、縣(市)國土計畫應依據農地資源條件，針對各該計畫範圍內之各都市計畫農業區，提出發展定位。」 都市計畫農業區變更使用審議規範 	<ul style="list-style-type: none"> 全國國土計畫-都市計畫配合事項： 「環境敏感地區土地，規劃為保護或保育等相關分區或公共設施用地為原則。」 全市性保護區處理原則： 「保護區如變更為非保護區者，以不影響國土保安水土保持、生態保育、天然及文化資源維護，並以鄰接非保護區邊界地區為原則。」
現況課題	<ul style="list-style-type: none"> 農業使用受限水源、水質與聯絡通行等發展條件，難以適性發展 都市邊緣地區違規使用，農業發展政策針對大規模農業區無法提供有效指導 	<ul style="list-style-type: none"> 各項環境敏感地區管制內容相似，增加環境風險 保護區、山坡地與邊緣地區等非都市發展用地面臨開發壓力，影響自然生態與水土保持

重點議題 農業區檢討

農業發展政策針對大規模農業區無法提供有效指導，須研議農地發展定位以及相關成長管理策略



重點議題 農業區檢討 關渡洲美地區



現況1：多處非農用甚至違規使用工廠

位置	農業使用		非農業使用	
	公頃	比例	公頃	比例
關渡農業區	263.8	62%	162.7	38%
洲美農業區	85.8	42%	118.6	58%

註：農業使用及非農業使用係依土地實際利用情形認定，農業使用係實際現況做為水田、旱田、果園、水產養殖、畜牧及農業相關設施；非農業使用包含交通、水利、建築、公共使用及空地等使用。



類別	類別名稱	代	色	面	佔
都市計畫	01 國道	152	232	0	0.0%
	02 省道	152	232	0	0.0%
	03 縣道	152	232	0	0.0%
	04 鄉道	152	232	0	0.0%
	05 區道	152	232	0	0.0%
	06 村道	152	232	0	0.0%
	07 橋樑	152	232	0	0.0%
	08 水溝	152	232	0	0.0%
	09 堤防	152	232	0	0.0%
	10 水壩	152	232	0	0.0%
	11 水塔	152	232	0	0.0%
	12 抽水站	152	232	0	0.0%
	13 水閘	152	232	0	0.0%
	14 水庫	152	232	0	0.0%
	15 其他水利設施	152	232	0	0.0%
農業使用	101 旱田	152	232	0	0.0%
	102 水田	152	232	0	0.0%
	103 果園	152	232	0	0.0%
	104 畜牧場	152	232	0	0.0%
	105 水產養殖	152	232	0	0.0%
	106 農業設施	152	232	0	0.0%
	107 農業用地	152	232	0	0.0%
	108 農業用地	152	232	0	0.0%
	109 農業用地	152	232	0	0.0%
	110 農業用地	152	232	0	0.0%
	111 農業用地	152	232	0	0.0%
	112 農業用地	152	232	0	0.0%
	113 農業用地	152	232	0	0.0%
	114 農業用地	152	232	0	0.0%
	非農業使用	201 住宅	152	232	0
202 商業		152	232	0	0.0%
203 工業		152	232	0	0.0%
204 公共設施		152	232	0	0.0%
205 交通		152	232	0	0.0%
206 水利		152	232	0	0.0%
207 建築		152	232	0	0.0%
208 公共使用		152	232	0	0.0%
209 空地		152	232	0	0.0%
210 其他		152	232	0	0.0%
211 其他		152	232	0	0.0%
212 其他		152	232	0	0.0%
213 其他		152	232	0	0.0%
214 其他		152	232	0	0.0%

資料來源：內政部國土測繪中心

重點議題 農業區檢討 關渡洲美地區

現況2：關渡平原上游河川水系與水圳地理環境

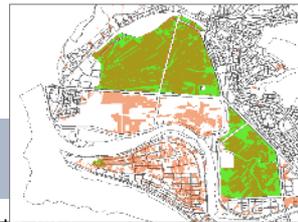


- 上游酸性水質影響農業灌溉用水，農業發展條件不佳



資料來源:臺北市七星農田水利會(1080920)

重點議題 農業區檢討 關渡洲美地區



現行都市計畫

區位	土地使用分區	面積(公頃)
關渡平原	農業區	314.6
	公園用地	232.7
洲美平原	農業區	163.1

- 59年7月4日陽明山管理局轄區主要計畫案劃設為農業區
- 82年1月15日變更大度路以南農業區為公園用地(自然公園、景觀公園、運動公園)

資料來源:國土規劃地理資訊圖台

主要仍作農業使用
少部分地區被開發使用。

自然公園
已徵收開闢

運動、
景觀公園
尚未徵收開闢

82年配合舉辦
國際賽事以提升
國家之國際
運動地位劃設

近 1/2 土地維持
農業使用；
其餘被開發利用。



圖例

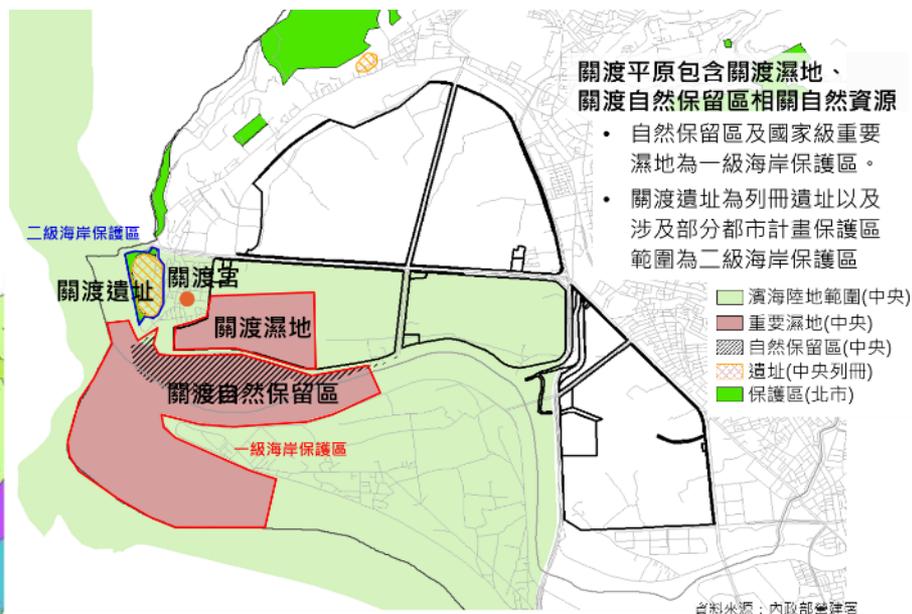
- 國家及溼地範圍線(關渡濕地)
- 關渡自然保留區範圍線
- 高保護設施

重點議題 農業區檢討 關渡洲美地區

- 短期輔導納管措施：針對不具農業發展條件之部分農業區，逐步輔導進而釋出規劃為其他使用
- 輔導納管對象：大度路以北農業區、大度路以南景觀公園、運動公園，以及洲美農業區，面積約**653.5公頃**，**104年以前低汙染之既有違建及違規使用**。
- 輔導納管時間：申請期限自109.1.1至109.6.30截止，輔導期限至111.12.31



- 保留農業發展條件優良地區，依國土功能分區調整都市計畫農業區範圍
- 關渡平原生態資源豐富，原則予以保育、保護



有關關渡洲美地區，如何訂立相關成長管理策略與轉型措施，以達成短期輔導非農業使用部分轉型釋出，中長期輔導農業使用部分提高其附加價值(如生態、遊憩)？

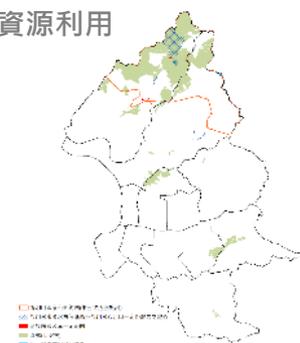
重點議題 保護區檢討

分析環境敏感地區，並以整體檢討原則辦理

- 非都市發展用地以國土保育、保安為優先，資源利用避免變更為都市發展用地。
- 文化景觀敏感、生態敏感類型之地區建構景觀生態廊帶與發展策略。
- 涉及災害敏感類型之地區，應依韌性城市指導原則，列為環境管理與工程實踐之優先作業地區。

關於不同環境敏感地區差別管制方式，是否還有其他相關指導原則與其他管制事項？

資源利用



災害敏感



文化景觀



生態敏感



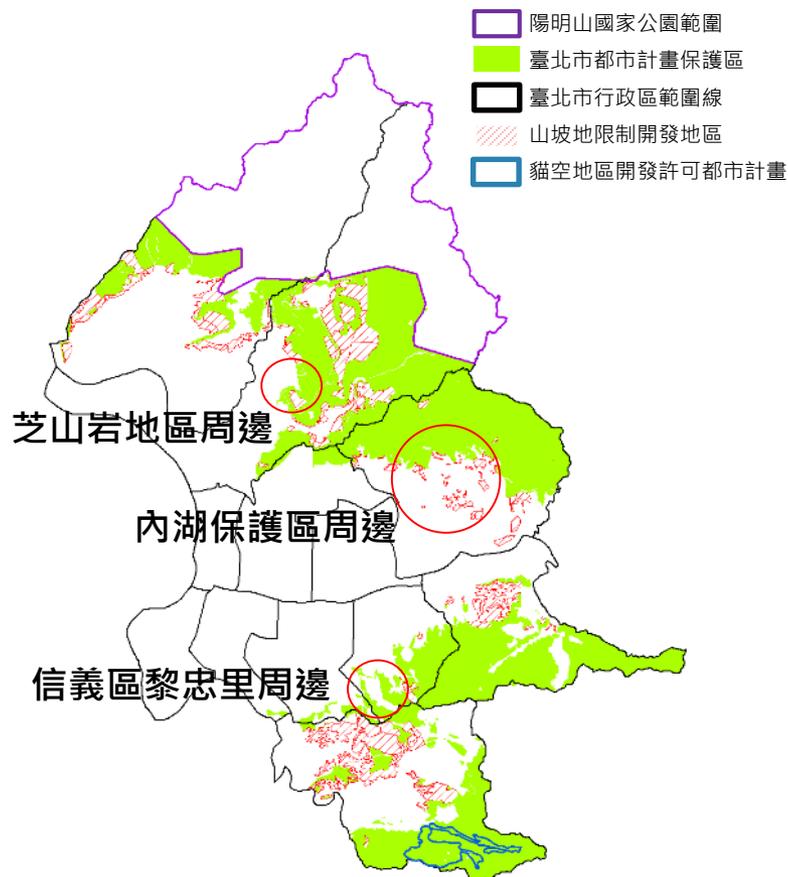
重點議題 邊緣地區

邊緣地區面臨都市開發壓力，須強化整體性相關規範

全市性保護區處理原則

(104年3月11日北市畫會一字第10430181200號函)

- 本保護區處理原則係提供予各行政區通盤檢討時處理。
- 保護區如變更為非保護區者，以**不影響國土保安水土保持、生態保育、天然及文化資源維護**，並以鄰接非保護區邊界地區為原則。
- 政府在保護區內為施作必要之公共設施，得檢討變更為公共設施用地，得依都市計畫法第27條逕行變更。
- 保護區內鄰接非保護區之既有合法建物或聚落，未來以**整建維護不超過既有強度**之方式進行管理。
- 以上保護區變更為非保護區，**該基地及毗鄰地區50公尺範圍內需確認無開發風險**，且不得位於環境敏感地區及中高、高山崩潛感區。
- 另緊鄰保護區或位於保護區範圍已劃設為公共設施用地但久未開闢者，如無開闢之必要者，得考量將其變更為保護區。



相關規範(如發展強度、保育措施等等，據以回歸檢討審議原則或土管自治條例)訂立，是否還有其他建議方向？

重點議題 農業區與保護區檢討

- 現行都市成長滿溢蔓延擴大，農業區、地勢較平坦之保護區及邊緣地區均面臨都市開發壓力，須強化整體規範，以避免過量開發與違規使用。
- 農業區仍以農業生產為主，輔導農地活化轉型，提高土地附加價值；保護區則以國土保安、水土保持為主。

內湖區保護區周邊



信義區黎忠里周邊



士林區芝玉路周邊



士林區德行東路周邊





都市 發展用地

重點議題 山限區檢討

山坡地限制開發地區以國土保育、保安為原則，需強化整體性相關規範

- 針對現有山限區規定，強化相關管制措施與規範，並給予未來都市計畫通盤檢討山限區調整之整體性指導原則。

內湖區山限區通案處理原則

類型	定義	處數
尚未開發型	山線區範圍內土地坡度陡峭、林相完整，未有任何開發建築行為者	6處
角落型	建築基地僅少部分座落於山限區，大部分皆座落於山限區外者	5處
典型公寓型	山限區內建築物多為3至5樓之小規模公寓型建築	18處
大規模地開發型	山限區經大規模整地，低度開發建築，以3至4樓獨棟建築物為主者	2處
大規模高度開發型	山限區範圍內經大規模整地，以高層建築物高度開發建築使用者	1處
小規模高樓型	山限區範圍內已開發建築完成部分，多以高樓層建築物為主者	3處
公共設施型	山限區範圍內屬公共設施用地者	8處

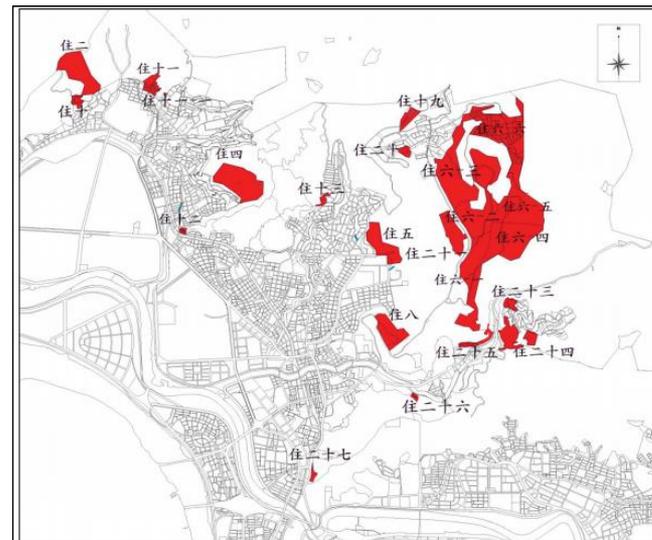
資料來源：內湖區通盤檢討

關於山限區未來針對都市計畫通盤檢討之整體性指導原則，應如何強化相關規範內容？

重點議題 住宅區-保變住檢討

擬定相關檢討時程限制，逐步檢討保變住地區空間區位

- 保變住地區從民國68年公告已逾40年，至今僅3處開發完成，有檢討其分區之必要性。
- 本市保變住地區共計25處，其中23處位於山坡地地區，且大多數地區坡度大於百分之三十，基地條件不佳。
- 目前山坡地地區僅住11開發完成，住6之6尚未完成重劃。
- 故需強化保變住地區設立時程限制與檢討原則。



落日條款

以都市計畫通盤檢討辦理

109年 115年 125年

- 針對現有保變住地區擬定落日條款，須於115年提出相關申請計畫，並檢討變更為保護區之可能性，於125年(全國國土計畫目標年)檢討完畢，後續則納入都市計畫通盤檢討辦理。

建立保變住地區檢討時程限制相關規範，應如何補充相關指導事項與原則？

重點議題

商業區

重要空間場址

- **路線型商業區**：捷運中山、吉林民生民權、復興南北、敦化南北、羅斯福路
- **商圈(商特區)**：中山區、松山區、大安區及士林區/捷運站及主要幹道沿線，共計36處

法規

- 臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案：透過修訂回饋金公式，引導商業使用進駐，振興商圈發展

上位計畫

(含其他局處政策)

- 全國國土計畫
- 臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫：
- 產發局：商圈發展4支箭
 1. 形塑臺北城市風貌：商圈特色推廣&國際友善形象
 2. 建構和諧安全環境：
 - (1) 商圈轉型輔導，如五分埔商圈轉型為時尚潮流指標地—「穿搭平價時尚中心」
 - (2) 商圈自治自理，新北投溫泉商圈—北投浴衣節
 3. 提高商業附加價值：導入科技應用
 4. 重視世代溝通傳承：塑造店家品牌，保留傳統技藝引入再升力量，輔導老字號店家二代接班，如大稻埕姚德和青草店、富自山中南北貨行

現況問題

- 商業模式改變，傳統商圈/商業區沒落亟待傳承轉型
- 混合多元使用顯著：非商業使用樓地板面積大於商業使用樓地板面積

工業區

- **20處一般工業區(工二/工三/策略型工業區)**：關渡、新光紡織、大同公司、建國啤酒廠、濱江汽修區、台北機廠、大台北瓦斯、南僑化工等
- **5大產業園區(科技工業區/科技產業專用區)**：士北科(北投士林科技園區)、大內科(內湖科技園區、大彎南、內湖五期)、南港軟體工業園區

- 臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略：
 1. 全市工業區空間定位：建構台北科技走廊
 2. 盤點優勢：知識產業、專業服務業、創新商貿、生物科技、新興科技

- 全國國土計畫：
 1. 目標：基盤設施更新、老舊工業區更新、產業聚落建構及轉型
 2. 都計配合事項：各縣市擬定產業政策/轉型策略及工業區變更定位以避免產業用地流失、建立「容積總量管控機制」以提升公設服務水準

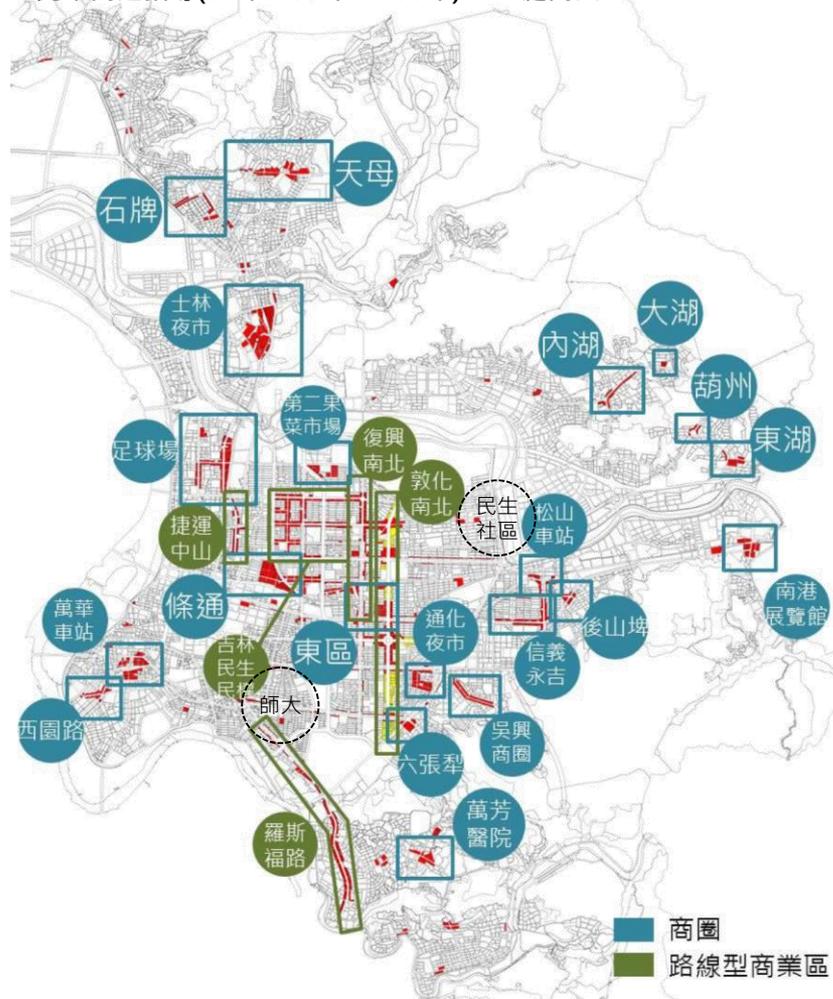
- 產業政策革新方案
- 產發局—2018臺北市內科2.0計畫
- 產發局—2017臺北市區域產業暨新創基地發展計畫

- 違規工業宅
- 老舊聚落更新改建
- 既有產業用地飽和，工業區更新需求迫切
- 傳統工業區逐年遷廠，配合產業趨勢亟待活化轉型
- 零星工業區未能負擔「都市計畫工業區檢討變更審議規範」變更回饋致使轉型困難

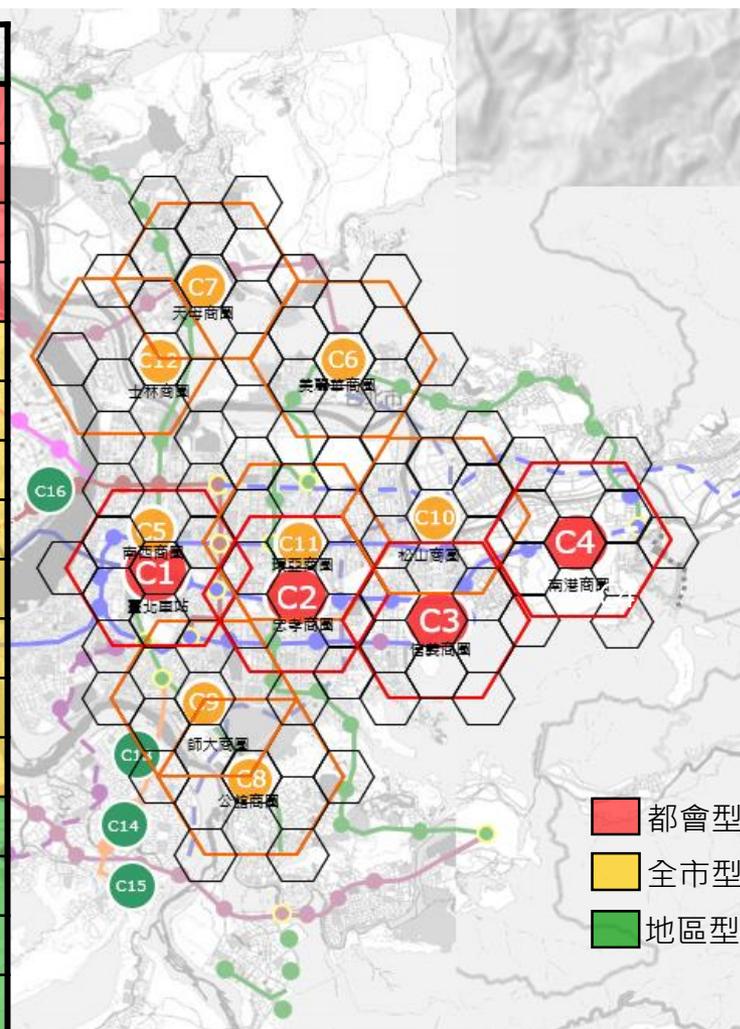
重點議題 商業區檢討

北市商通指認商圈區位，因時因地適時檢討

北市商通指導(84年、94年、108年)：26處商圈



商圈名稱	
C1	臺北車站
C2	忠孝商圈
C3	信義商圈
C4	南港商圈
C5	南西商圈
C6	美麗華商圈
C7	天母商圈
C8	公館商圈
C9	師大商圈
C10	松山商圈
C11	環亞商圈
C12	士林商圈
C13	頂溪商圈
C14	永安市場
C15	南勢角商圈
C16	天台廣場

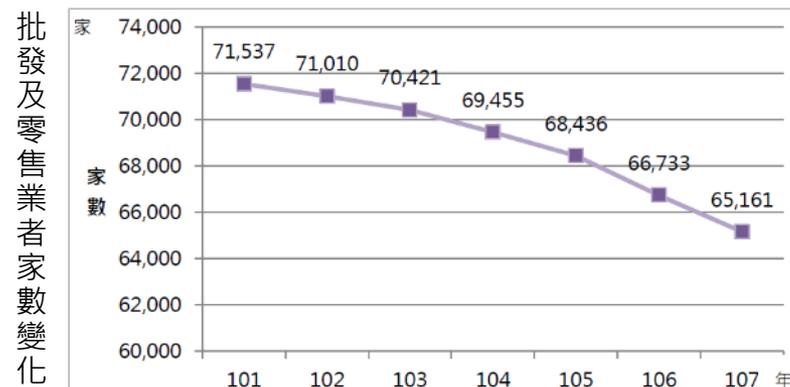


重點議題 商業區檢討

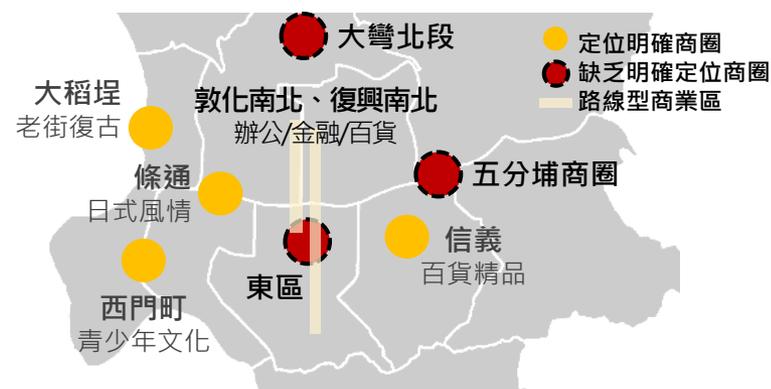
配合商圈定位，推動各用途使用樓地板面積規定，同時兼顧延續現行商業行為及多元使用彈性

- 商業環境與傳統消費模式改變，部分商圈受市場力量影響逐漸沒落，致使產生**混合作住宅使用**現象，且**住宅使用樓地板面積大於商業使用樓地板面積**。
- 針對上述現象，現行部分行政區以通盤檢討訂定土管規定執行管理機制，規範特定用途之使用樓地板面積**比例**。
- 考量社經環境變遷，為**同時兼顧延續現行商業行為及多元使用彈性**，建議配合商圈發展定位，放寬商業變更使用回饋，配合地區更新計畫指導，延續街面層商業活動。

電商崛起，實體批發零售業數量下降



部分商圈無明確展定位



重點議題 工業區檢討

工業區檢討原則

- 產業發展核心地區 (13處)
- 配合都市再生策略地區 (11處)

臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略

(107年5月29日府都規字第10734174000號函核定)



納入全市各行政區通盤檢討指導

- 成果：南港區主要計畫(二通) 107年12月17日府都規字第10720732431號發布實施
- 工業區變更為特定專用區：產業生活特定專用區。

重點議題 工業區檢討

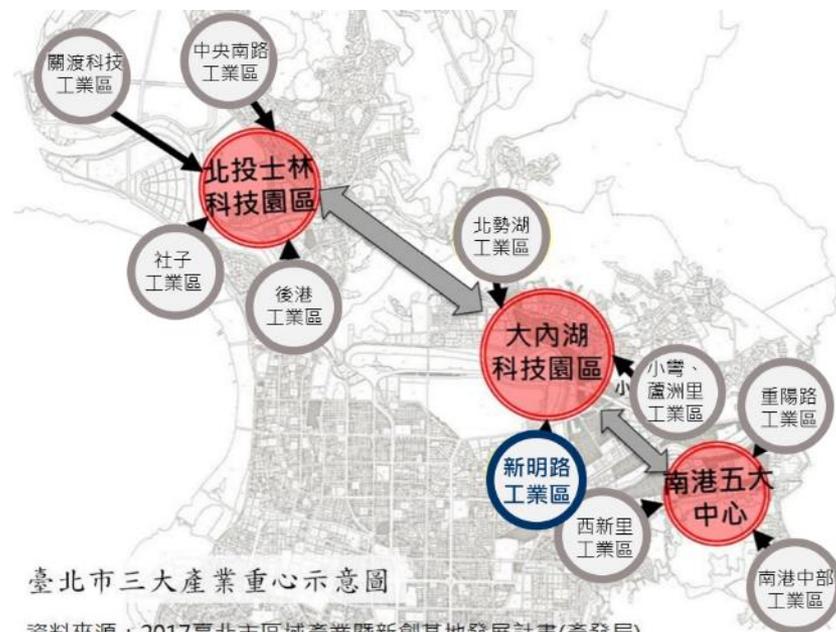
整體規劃產業政策與空間佈局，於維持產業用地存量前提下彈性調整土管，提升土地附加價值

- 現行臺北市工業發展以廠辦大樓為主；一般工業區受限土管，較難配合趨勢轉型，欠缺聚集效益，傳統產業逐年遷廠，難快速投入優勢產業；五大產業園區(科技園區)土地則面臨飽和
- 建議配合首都圈產業發展，發展數位技術、醫療生技、會展、新創跨域；一般工業區則發展知識經濟、新創或高附加價值的服務型產業，以支援五大主要產業園區。

工業廠辦首選-台北市

台北市內科為推升北市工業不動產交易量的主因，內科廠辦大樓，市場需求及價格穩定，長期受投資型及自用型買家青睞；2011至2019上半年總成交金額達新台幣1,281.5億元。

資料來源：高力國際「台灣工業地產的機遇與挑戰」(2019/08/14)

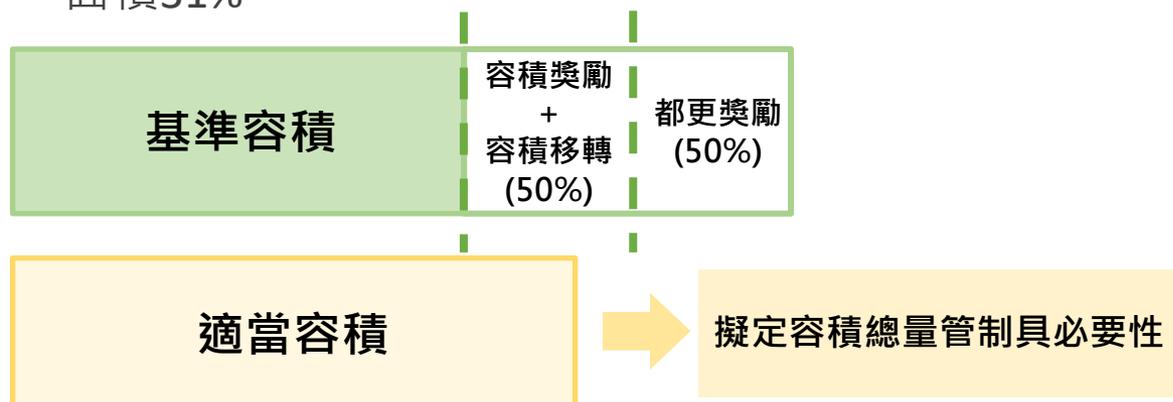


為避免產業用地流失與閒置，除放寬土地使用管制以利彈性使用，促進活化再生及產業轉型外，是否還有其他方式？

重點議題 容積總量管制

擬定容積總量管制機制，以保障公共設施服務水準

- 本市99-108年容積增加主要來自容積獎勵，其中又以**都市更新獎勵**為大宗，約佔總樓地板面積69%。
- 另外，在容積移轉部分，則以**都市計畫(公保地)容移**為大宗，約佔總樓地板面積31%。



(考量環境容受力，評估為現況容積*1.5倍)

- 檢討現今容積獎勵以及容積移轉相關法規內容，建構地方政府視空間發展區位調整之機制。
- 研議並調整容積獎勵以及容積移轉優先申請次序。
- 逐步檢討容積獎勵以及容積移轉發給項目之合理性。

有關容積總量管制之法規檢討、優先申請次序以及項目，如何擬定相關內容？

重點議題 EOD

公設項目考量未來發展趨勢，配合市有建物及用地整合運用導向之都市發展(EOD)計畫，調整區位或類型，進行再利用規劃，提升服務品質

社會人口結構變遷、
人口老化/超高齡化議題

公共設施項目與空間
區位調整

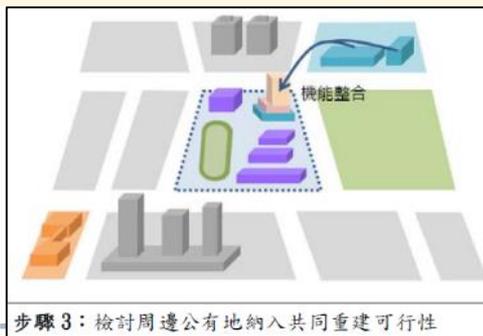
公共設施品質與需求調整，納入定期通盤檢討

倘經檢討無需求，予以解編增加全市土地使用彈性

多元方式垂直整合社會服務機能

- 全市整體而言，雖部分公共設施符合發展需求及容受力標準，但就各地區而言，因人口結構組成各有不同，連帶影響公共設施供給數量及空間規劃區位。
- 市有建物及用地檢討，應盤點有具整合潛力之公有地，評估作為都市發展儲備基地；若經檢討無必要需求，予以解編。
- 市有建物及用地進行垂直整合時，若有空餘樓層，得評估媒合作為公共、公益設施(如托幼、托老中心)之可能性，以健全本市基盤設施。

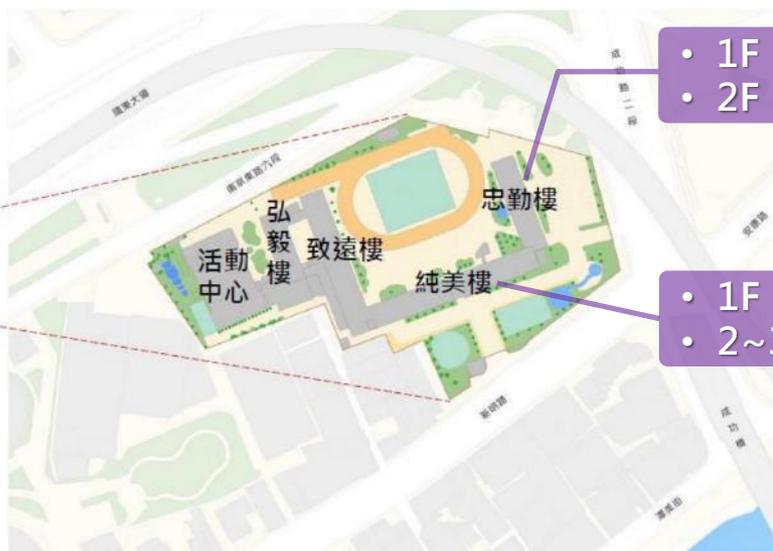
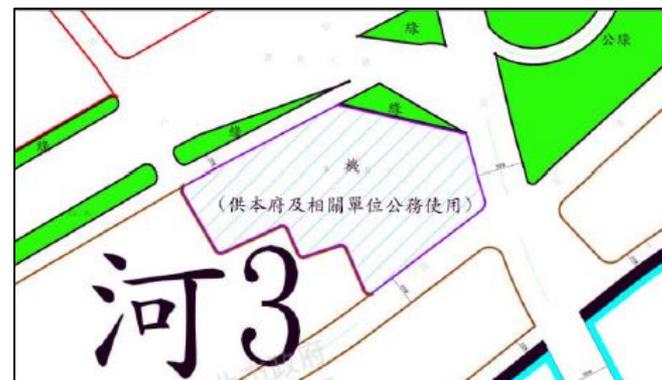
• 以學校用地為主整合用程序流程



重點議題 EOD

• 潭美國小活化案例

- 潭美國小於民國107年搬遷至新校區後，舊校地及校舍經主管機關(教育局)確認無使用需求，爰辦理變更為機關用地，管理變更登記予市府社會局，供作托嬰中心、長者社區照顧關懷據點、兒少保護服務中心、非營利幼兒園使用，以因應人口老化趨勢。



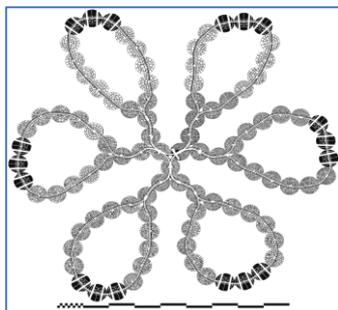
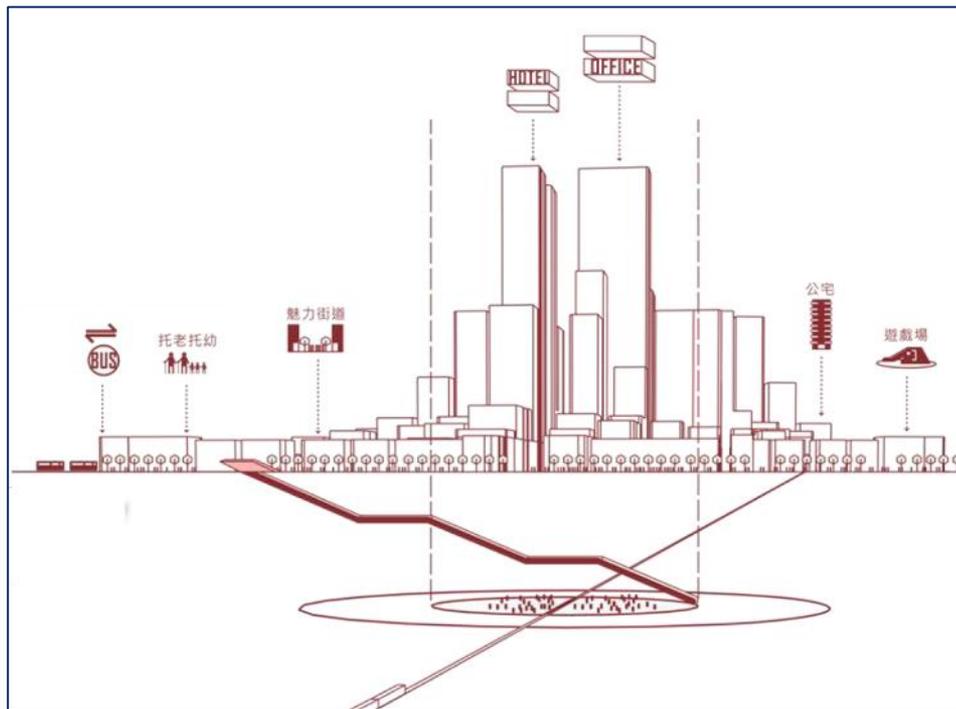
- 1F：幼兒園
- 2F：幼兒園、長者據點

- 1F：托嬰中心
- 2~3F：兒少保護服務中心

對於現有公共設施服務項目、類型、空間區位調整方向，是否有相關檢討策略以及整體規劃原則之建議？

重點議題 TOD

- 首都圈大眾運輸路網交錯，可及性提升，通勤時間及難度降低。
- 加上台北地價高漲，致使發展能量向外圍移轉，使更新難度提高。
- 因應人口高齡少子化趨勢，土地使用及公共設施需重新思考並檢討配置。



里昂 Car-free City



巴黎一刻鐘城市



新加坡 20分鐘市鎮 45分鐘城市



重點議題 TOD

- 本市於大眾運輸場站周邊劃定可申請開發許可地區，透過容積獎勵機制挹注產業新生及地區改造機能，以引導都市再生。
- 適用場站等級：
 - 1.第一級：高運量系統、雙軌道以上交會場站
 - 2.第二級：中運量系統之場站
- 機制：容積獎勵提高開發強度，規定應回饋公設/公益設施。
- 持續滾動檢討適用場站範圍及機制。



適用範圍因應全市路網發展，並考量研擬民間自提機制擴大辦理，並配合環狀線（南北環及東環）擴大適用範圍，升級TOD 2.0版，結合公辦都更，發揮最大綜效。

議題結論

非都市發展用地

農業區與保護區

1. 有關關渡洲美地區，訂立相關成長管理策略與轉型措施，以達成短期輔導非農業使用部分轉型釋出，中長期輔導農業使用部分提高其附加價值。
2. 不同環境敏感地區類型，建議建立差別管制方式。
3. 邊緣地區面臨都市開發壓力，須強化整體性相關規範。

都市發展用地

住宅區

1. 山坡地限制開發地區以國土保育、保安為原則，需強化整體性相關規範。
2. 68年所公告之保變住地區，應擬定相關檢討時程，逐步檢討保變住地區空間區位。

都市發展用地

工業區與商業區

1. 配合商圈定位，推動各用途使用樓地板面積規定，延續現行商業行為及多元使用彈性。
2. 整體規劃產業政策與空間佈局，於維持產業用地存量前提下彈性調整土管，提升土地附加價值。

都市發展用地

容積總量檢討

- 擬定容積總量管制機制，以保障公共設施服務水準。

都市發展用地

公共設施

- 公設項目考量未來發展趨勢，配合市有建物及用地整合運用導向之都市發展(EOD)計畫，調整區位或類型，進行再利用規劃，提升服務品質。
- TOD適用範圍因應全市路網發展，並考量研擬民間自提機制擴大辦理，配合環狀線（南北環及東環）擴大適用範圍，升級TOD 2.0版，結合公辦都更，發揮最大綜效。

其他國土論壇議題

- 本市舉辦之2020國土專家學者座談會共分為4大面向，分別為「跨域發展」、「地用規劃」、「保育韌性」、「多元風貌」，本場次為「地用規劃」，針對其他3面向，有何建議？

臺北市

國

土



簡報結束
敬請指教

議題一
非都市
發展用地

強化國土保育，整體規劃成長管理，
建構國土新發展秩序

議題二
都市
發展用地

透過容積引導複合使用功能，
整合大眾運輸導向，建立都市新治理模式

議題三
公共
設施

從點線面系統性規劃與串連，
檢視公共設施功能，整合空間新共享趨勢

分組說明

	 跨域發展	 地用規劃	 保育韌性	 多元風貌
目標說明	鞏固首都圈發展核心地位、提升城市競爭力	土地有序適性利用、資源合理配置	強化土地保育、保安、調適及城市韌性	營造健康多元之都、提高城市自明性
面向	保育、都市、再生	保育、都市、再生	保育	都市再生
期中報告課題	首都圈發展、城市競爭力、跨域治理、智慧城市、安全水源、產業發展、公平正義	土地使用、交通運輸、都市再生、安全水源、公平正義、環境管理、產業發展、自然生態保育	災害調適、安全水源、環境管理、社會安全	都市再生、景觀風貌、環境管理、智慧城市、公平正義、產業發展、社會安全、公共服務
本市關鍵議題	松山機場遷移、都會區域治理 (流域、交通、住宅)、基隆河谷廊帶、軌道建設、翡翠水庫集水區、TOD	TOD、EOD、容積總量管制、主計保護區、商業區及產業相關分區用地檢討、公共設施通檢	關渡平原發展、韌性城市流域治理、主計保護區、農業區檢討、LID、公共設施通檢	TOD、EOD、重點景觀地區、公共設施通檢、都市更新策略、都市微氣候
未來挑戰	區域競爭、社會變遷、氣候變遷與自然災害、高齡少子、居住正義、都市老化			
對應目標	土地均衡發展	保育及強化土地調適、土地均衡發展	提高城市韌性、保育及強化土地調適	提升城市景觀、維持城市活力